مشروع صابون طبي
مُصنّع من زيت الزيتون وأملاح البحر الميت والمياه المعدنية
Medical Soap Project
Made of Olive Oil, Dead Sea Salts & Mineral Water

مؤسسة تشجيع الاستثمار

دراسة اولية (Profile)

شركة دار الخبرة للإستشارات الإدارية
آذار 2003
ص. ب. 7976 عمان 11118 الأردن
هاتف: 4649040 6 962+، فاكس: 4649041 6 962+
البريد الألكتروني: info@mmis.net
الموقع الألكتروني: http://www.mmis.net

(ت . ن)

ملخص نتائج المشروع	
اسم المشروع:	**مشروع إنتاج صابون طبي**
منتجات المشروع:	صابون مصنع من زيت الزيتون وأملاح البحر الميت والمياه المعدنية
الطاقة الانتاجية:	1.5 مليون قطعة / سنة
مجموع الأيدي العاملة:	13
حجم الاستثمار الكلي:	209 آلاف دينار
رأس المال العامل:	30 ألف دينار
معدل العائد الداخلي:	41.8%
نقطة التعادل:	27% من الإيرادات المتوقعة

مشروع إنتاج صابون طبي

.1 الم

101 وصف المشروع

تعتبر صناعة الصابون بزيت الزيتون من الصناعات القديمة في الأردن التي تتم بالطرق التقليدية القديمة، ورغم توفر الصابون بأنواع أخرى، إلا أن الصابون المصنع من زيت الزيتون لا يزال يلقى رواجاً كبيراً في المنطقة والدول العربية. إن إضافة أملاح البحر الميت وكذلك المياه المعدنية التي تحتوي نسبة عالية من الكبريت إلى الصابون المصنع من زيت الزيتون يجعله يتمتع بالمزايا الطبية التالية:

1. زيت الزيتون يغذي جلد الإنسان.
2. المياه المعدنية المستخدمة في إنتاج الصابون تحتوي على الكبريت، الذي تقدر كمية الكبريتات فيه بحوالي 0.06% تستخدم عادة لمعالجة بعض الأمراض الجلدية كحب الشباب والأكزما والصدفية.
3. مياه البحر الميت تحتوي على ثروة من الأملاح العلاجية.

وعليه فان هذا النوع من الصابون الذي يحتوي على أملاح البحر الميت والمياه المعدنية يمكن تسويقه للاستعمال اليومي والعلاجي.

201 مبررات المشروع

1. توفر المواد الأولية محلياً.
2. الفرص التصديرية لهذا النوع من الصابون عالية وخصوصاً إلى كل من أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية والأسواق العربية حيث يمكن الاستفادة من الاتفاقيات التجارية مع هذه الدول.
3. عدم وجود منتجين لهذا النوع من الصابون محلياً.
4. توفر الخبرات الوطنية الفنية لهذه الصناعة.

301 وصف المنتج
يصنف الصابون الطبي حسب النظام المنسق مع صابون التواليت / الزينة والغواسل العضوية تحت الرمز 340119000.
ستقتصر منتجات المشروع على الصوابين المتخصصة بالأشكال الحديثة (غير التقليدية) والتي تشمل الأنواع التالية:

1. صابون بزيت الزيتون.
2. صابون بزيت الزيتون وأملاح البحر الميت.
3. صابون بزيت الزيتون وأملاح البحر الميت والمياه المعدنية.

401 الموقع المقترح للمشروع
يقترح أن يكون موقع المشروع في منطقة ماعين بسبب توفر المياه المعدنية وقربها من مصدر أملاح البحر الميت.

.2 ال

102 بيانات السوق
تشير بيانات غرفة صناعة عمان إلى أن صادرات الأردن من الصابون الطبي بلغت حوالي 1.1 مليون دينار عام 2001، كما بلغت واردات الأردن في نفس السنة حوالي 100 طن (دائرة الإحصاءات العامة) أي إن الأردن يصدر أنواعاً من الصابون الطبي، وبالتالي فإن الإنتاج الأردني من الصابون الطبي معروف في أسواق التصدير، مما يعني إن للمنتج الجديد فرصة جيدة في هذه الأسواق.

202 الطاقة الانتاجية المقترحة
مع الأخذ بعين الاعتبار إمكانيات التصدير إلى الدول العربية والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا، فان الطاقة الانتاجية المقترحة هي 500 كغم/اليوم على أساس وردية عمل واحدة / اليوم و300 يوم عمل في السنة، أي 150 طن سنوياً تعادل حوالي 1.5 مليون قطعة صابون كمعدل لمختلف الأوزان.

3. الدراسة --

103 الطاقة الانتاجية

يتوقع أن تتدرج الطاقة الإنتاجية للمشروع على النحو التالي:

جدول رقم (1)

السنة	استغلال الطاقة الإنتاجية*	ألف قطعة
1	50%	750
2	70%	1.050
3 +	90%	1.350

* نسبة من استغلال الطاقة الإنتاجية التصميمية

203 المواد الأولية

يبين الجدول رقم (2) احتياجات المشروع التقديرية من المواد الأولية ومواد التعبئة والتغليف وذلك في سنة التشغيل الثالثة.

جدول رقم (2)

كلفة المواد الأولية والتعبئة والتغليف السنوية

المادة	الكمية	الكلفة (د. أ.)	المصدر المتوقع
زيت زيتون للصابون	120 طن	60000	محلي
صودا كاوية	10 طن	3000	محلي
أملاح البحر الميت	7.5 طن	1600	محلي
مياه معدنية	250 م^3	350	محلي
مواد أخرى	30 كغم	450	مستورد
مواد تعبئة وتغليف		46600	محلي
المجموع		**112000**	

303 مراحل التصنيع

تتم عملية طبخ الصابون في طباخة خاصة حيث يسخن الزيت ثم يضاف إليه محلول الصودا الكاوية مما يسمح باكتمال عملية التصبن، ثم يتم تبريده وعجنه وتضاف إليه بعض المواد ثم يسحب على شكل قضبان صابونية يتم تقطيعها وختمها ثم تغليفها باستخدام عبوات كرتونية مناسبة تجمع في كراتين كبيرة.

403 المعدات والآلات الأساسية

جدول رقم (3)

تكاليف المعدات والآلات الأساسية مع التشغيل والتركيب

البند	العدد	ألف دينار
خط طبخ وتقطيع وقولبة وختم الصابون مع القوالب	1	15
مطحنة	1	9
وحدة تبريد	1	10
خلاط صابون	1	10
بلودر صابون	1	8
بويلر	1	10
أجهزة مختبر	1	5
المجموع		**67**

المصدر المتوقع: الهند

503 الأرض والإنشاءات

جدول رقم (4)

تكلفة الأرض والانشاءات

البند	المساحة م ^{2}	التكلفة ألف (د. أ.)
الأرض	1000	20
بناء الإدارة	100	15
بناء الإنتاج والمستودعات والخدمات والصيانة	250	25
أتعاب هندسية		3
المجموع		**63**

603 القوى العاملة

جدول رقم (5)

القوى العاملة والأجور السنوية

الوظيفة	العدد	الأجر الشهري (د. أ.)	الأجر السنوي (د. أ.)
1. القوى العاملة الادارية			
- مدير عام	1	1.200	14.400

- مالي وإداري	1	400	4.800
- مندوب تسويق	1	500	6.000
- أمين مستودع	1	200	2400
- سكرتيرة	1	200	2400
- سائق	1	150	1800
- حارس	1	120	1.440
المجموع الفرعي	**7**		**33.240**
2. القوى العاملة التشغيلية			
- مدير مصنع/ مهندس	1	800	9.600
- فني صيانة ومختبر	1	200	2400
- عامل	4	150	7200
المجموع الفرعي	**6**		**19.200**
المجموع الإجمالي	**13**		**52.440**

3. 7 التدريب

تقدر تكلفة التدريب على تقنيات صناعة الصابون بحوالي 3000 دينار.

803 الفترة الزمنية لتنفيذ المشروع

تقدر الفترة الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع بحوالي سنة واحدة.

4. الدراسة

104 تكاليف التشغيل السنوية

يبين الجدول رقم (6) تكاليف التشغيل السنوية المقدرة وذلك في السنة الثالثة من بدء المشروع.

جدول رقم (6)
تكاليف التشغيل السنوية /السنة الثالثة ومابعد

البند	التكلفة ألف (د. أ.)
مواد أولية	112
أجور ورواتب	52
كهرباء، ماء ووقود	4
مصاريف تسويق	41
مصاريف ادارية	10
المجموع	**219**

4. 2 رأس المال العامل

يمثل رأس المال العامل احتياجات المشروع من تكاليف التشغيل اللازمة لفترة 3 اشهر من تكاليف السنة الأولى وتقدر بحوالي 30 ألف دينار.

304 نفقات ما قبل التشغيل

تشـمل نفقـات التـدريب والدراسـات والتأسـيس والتشـغيل التجريـبي وتقـدر بحوالي 9 آلاف دينار.

404 التكاليف الاستثمارية للمشروع:

جدول رقم (7)

التكاليف الاستثمارية الكلية

البند	ألف (د. أ.)
01 راس المال الثابت	
101 المعدات والآلات	67
201 الأرض والإنشاءات	63
301 اثاث ومكاتب	5
1. 4 وسائط نقل	20
1. 5 احتياطي 10%	15
المجموع الفرعي	168
2. مصاريف ما قبل التشغيل	9
03 راس المال العامل	30
التكلفة الاستثمارية الكلية	**209**

504 تكلفة الإنتاج السنوية (السنة الثالثة)

تقدر تكلفة الإنتاج الكلية السنوية كما يلي:

- تكاليف التشغيل السنوية: 219 ألف دينار
- استهلاكات: 17 ألف دينار

المجموع 236 ألف دينار

وعليه فان الكلفة التقديرية لإنتاج القطعة الواحدة من الصابون وزن 100 غم هي 175 فلس

604 الإيرادات السنوية

01 سعر البيع المقترح

يبلغ سعر الصابون المصنع بالميـاه المعدنية للشـركات العالمية حـوالي 0.500 دينـار أردني (فـوب) أوروبـا، ويقـترح إن يكـون سـعر بيع القطعة الواحـدة من صــابون المشــروع 250 فلس، أي بواقع 50% من ســعر الأجنــبي وهو ســعر معقول ومناسب.

02 الإيرادات السنوية المتوقعة

جدول رقم (8)
الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع

السنة	1	2	+3
ألف (د. أ.)	188	263	338

05 الدراسة

105 الأسس والفرضيات

تم اعتماد الأسس والفرضيات التالية في التحليل المالي واحتساب المؤشرات المالية للمشروع:

1. عمر المشروع التشغيلي هو عشرة سنوات.

02 تم احتساب معدل العائد الداخلي للمشروع لحالتين هما:
أ. الحالة الأساسية (100% تمويل ذاتي).
ب. التمويل الذاتي بنسبة 60% والقروض بنسبة 40% لمدة 6 سنوات بفائدة 11% مع فترة سماح لسنة واحدة.

03 احتسبت ضريبة الدخل بواقع 15% على الأرباح المتحققة.

04 تم احتساب صافي القيمة الحالية بمعدل خصم قدره 15%.

05 لأغراض تحليل الحساسية على الحالة الاساسية جرى اعتماد الحالات التي تمثل جانب المخاطر وتشمل:
أ0 ارتفاع كلفة المواد الأولية بنسبة 10%
ب0 انخفاض حجم المبيعات بنسبة 10%
ج0 انخفاض سعر بيع المنتج بنسبة 10%
ء0 ارتفاع التكلفة الاستثمارية بنسبة 10%

205 المؤشرات المالية للمشروع

نتائج المؤشرات المالية للمشروع (الحالة الأساسية)

أ0 معدل العائد البسيط: 43.5%

ب0 معدل العائد الداخلي:
- بدون قروض: 41.8%
- للمشروع (قرض بنسبة 40%): 35.6%

ج0 صافي القيمة الحالية
- (NPV) لحقوق الملكية بنسبة خصم 15%: 266 ألف دينار
- (NPV) للمشروع بنسبة خصم 15% بحالة قرض: 206 ألف دينار

د0 فترة الاسترداد: 3 سنوات

هـ0 نقطة التعادل كنسبة
من الإيرادات المتوقعة: %27

305 تحليل الحساسية

يبين الجدول رقم (9) ملخصا لنتائج تحليل حساسية المشروع

جدول رقم (9)
ملخص نتائج تحليل حساسية المشروع

الحالة	معدل العائد البسيط %	معدل العائد الداخلي %	صافي القيمة الحالية (ألف دينار)	فترة الاسترداد (سنة)	نقطة التعادل (%)
الحالة الاساسية	43.5	41.8	266	3	27
تمويل القروض (40%)	**41.8**	**35.6**	**206**	**3**	30
ارتفاع أسعار المواد الأولية (10%)	36.2	35.9	205	3	30
انخفاض حجم المبيعات (10)	38	31.4	155	4	34
انخفاض سعر بيع المنتج بنسبة (10%)	30.7	31.4	155	4	34
ارتفاع التكلفة الاستثمارية (10%)	39.8	39	254	3	28

06

1) تظهر نتائج التحليل المالي للمشروع انه يحقق عائدا داخليا يبلغ 41.8% على اجمالي الاستثمار المدفوع من المستثمر و35.6% في حالة القرض بنسبة 40% وهذا مردود اقتصادي جيد.

2) النتائج المالية أعلاه احتسبت قبل حساب المزايا الضريبية التي يوفرها قانون تشجيع الاستثمار والتي تعتمد على الموقع الفعلي للمشروع عند التنفيذ وهذه المزايا ستؤدي إلى تحسين النتائج المالية للمشروع

صافي التدفق النقدي للحالة الأساسية (100% تمويل ذاتي)

السنة	**السنة الأولى (سنة التأسيس)**	**السنة الثانية**	**السنة الثالثة**	**السنة الرابعة**	**السنة الخامسة**	**السنة السادسة**	**السنة السابعة**	**السنة الثامنة**	**السنة التاسعة**	**السنة العاشرة**	**السنة الحادية عشر**
نسبة الانتاج	**0%**	**50%**	**70%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**	**90%**
التدفق النقدي الداخل											
المبيعات النقدية		**187778**	**262889**	**338000**	**338000**	**338000**	**338000**	**338000**	**338000**	**338000**	**338000**
دفعات مستحقة		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
قيمة الخردة للمشروع (Salvage Value)											**80260**
التدفق النقدي الخارج											
اجمالي حجم الاستثمار	**209300**										
حقوق الملكية	**209300**										
القرض الاستثماري	**0**										
تكاليف التشغيل		**126556**	**166778**	**207000**	**207000**	**207000**	**207000**	**207000**	**207000**	**207000**	**207000**
دفعات سداد القرض		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
اجمالي التدفق النقدي قبل الضريبة		**61222**	**96111**	**131000**	**131000**	**131000**	**131000**	**131000**	**131000**	**131000**	**211260**
ضريبة الدخل		**6819**	**12052**	**17285**	**17285**	**17285**	**17645**	**17810**	**18140**	**18140**	**18140**
صافي التدفق النقدي (دينار)	**-209300**	**54404**	**84059**	**113715**	**113715**	**113715**	**113355**	**113190**	**112860**	**112860**	**193120**
التدفق النقدي التراكمي (دينار)	**-209300**	**-154896**	**-70837**	**42878**	**156592**	**270307**	**383662**	**496852**	**609711**	**722571**	**915691**

المؤشرات المالية للمشروع

معدل العائد على الاستثمار (%)	**43.5%**
معدل العائد الداخلي للحالة الأساسية (100% تمويل ذاتي)	**41.8%**
معدل العائد الداخلي للمشروع بقرض (40%)	**35.6%**
صافي القيمة الحالية عند معامل خصم (15%)	**266,227**
فترة السداد (بالسنوات)	**3**
نقطة التعادل (نسبة من حجم المبيعات %)	**26.6%**

صافي التدفق النقدي بقرض (40%)

السنة	السنة الاولى (سنة التأسيس)	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة	السنة الحادية عشر
نسبة الانتاج	0%	50%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
التدفق النقدي الداخل											
المبيعات النقدية		187778	262889	338000	338000	338000	338000	338000	338000	338000	338000
دفعات مستحقة		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
قيمة الخردة للمشروع (Salvage Value)											80260
التدفق النقدي الخارج											
اجمالي حجم الاستثمار	209300										
حقوق الملكية	125580										
القرض الاستثماري	83720										
تكاليف التشغيل		126556	166778	207000	207000	207000	207000	207000	207000	207000	207000
دفعات سداد القرض		0	25144	25144	25144	25144	25144	0	0	0	0
اجمالي التدفق النقدي قبل الضريبة		61222	70967	105856	105856	105856	105856	131000	131000	131000	211260
ضريبة الدخل		6819	10242	15722	15995	16298	16995	17810	18140	18140	18140
صافي التدفق النقدي (دينار)	-209300	54404	60725	90134	89861	89558	88861	113190	112860	112860	193120
التدفق النقدي التراكمي (دينار)	-209300	-154896	-94171	-4037	85824	175381	264242	377432	490292	603152	796271